

THÔNG CÁO

Về việc công bố thông tin về nhà ở và thị trường bất động sản Quý III/2024

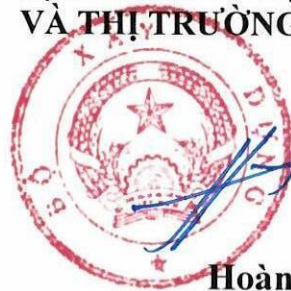
- Căn cứ Luật Kinh doanh bất động sản 2014;
- Căn cứ Nghị định số 94/2024/NĐ-CP ngày 24/7/2024 của Chính phủ quy định chi tiết một số điều của Luật Kinh doanh bất động sản về xây dựng và quản lý hệ thống thông tin, cơ sở dữ liệu về nhà ở và thị trường bất động sản;
- Căn cứ Quyết định số 699/QĐ-BXD ngày 15/8/2019 về việc công bố thông tin về nhà ở và thị trường bất động sản;
- Trên cơ sở tổng hợp báo cáo của UBND các tỉnh/thành phố và các cơ quan liên quan.

Bộ Xây dựng tổng hợp tình hình và công bố thông tin về nhà ở và thị trường bất động sản Quý III năm 2024 tại phụ lục đính kèm./.

Nơi nhận:

- Các cơ quan thông tấn báo chí;
- Lưu VT, QL.N.

TL. BỘ TRƯỞNG
CỤC TRƯỞNG CỤC QUẢN LÝ NHÀ
VÀ THỊ TRƯỜNG BẤT ĐỘNG SẢN



Hoàng Hải



PHỤ LỤC

Về việc công bố thông tin về nhà ở và thị trường bất động sản Quý III/2024

(ban hành kèm theo Thông cáo số ~~269~~ **269**/TC-BXD ngày ~~30/10~~ **30/10**/2024 của Bộ Xây dựng)

I. Bối cảnh chung của Quý III/2024

Trong quý III/2024, do tác động lớn của siêu bão Yagi, các tỉnh miền Bắc bị ảnh hưởng đặc biệt nặng nề trong đầu tháng 9 (từ ngày 7/9 đến 8/9/2024) với thiệt hại được ước tính hơn 3 tỷ USD. Các tỉnh bị ảnh hưởng nặng nề nhất được coi là các vùng kinh tế trọng điểm ở miền Bắc với khoảng 111 khu công nghiệp và 4.760 doanh nghiệp FDI hoạt động trong các ngành công nghiệp chính, bao gồm: điện tử và cơ khí, công nghệ thông tin, vật liệu xây dựng, lâm nghiệp và thủy sản, dệt may, ô tô, lọc hóa chất và hóa dầu và du lịch. Tuy nhiên, kinh tế vĩ mô trong nước vẫn cơ bản ổn định tiếp tục đạt nhiều kết quả quan trọng, đáng khích lệ, được các tổ chức quốc tế, doanh nghiệp đánh giá cao.

Theo báo cáo của Tổng cục Thống kê, Bộ Kế hoạch và Đầu tư về số liệu kinh tế - xã hội quý III và 9 tháng năm 2024: tổng sản phẩm trong nước (GDP) quý III/2024 ước tính tăng 7,40% so với cùng kỳ năm 2023. Trong đó, khu vực công nghiệp và xây dựng tăng 9,11%, đóng góp 48,88%; khu vực dịch vụ tăng 7,51%, đóng góp 47,04%. Đồng thời, theo các chuyên gia tại HSBC nhận định Việt Nam ghi nhận mức tăng trưởng mạnh mẽ hơn kỳ vọng trong quý III/2024, đặc biệt xuất khẩu và tiếp tục thu hút FDI.

Đối với lĩnh vực bất động sản: Thị trường bất động sản trong quý có những chuyển biến tích cực, các khó khăn, vướng mắc đối với doanh nghiệp, dự án bất động sản tiếp tục được chỉ đạo quyết liệt để tháo gỡ, theo đó thị trường bất động sản cơ bản ổn định, nguồn cung đã có phần cải thiện. Tuy nhiên, vẫn xảy ra tình trạng biến động giá cục bộ tại một số phân khúc và một số khu vực, bên cạnh đó vẫn còn tâm lý sợ sai, trách nhiệm nên đùn đẩy, né tránh, giải quyết chậm tại một số địa phương. Do vậy, thời gian tới cần tiếp tục tập trung giải quyết các khó khăn, vướng mắc và chấm dứt tình trạng đùn đẩy, né tránh trách nhiệm để thúc đẩy thị trường bất động sản phát triển an toàn, lành mạnh, bền vững.

II. Một số chính sách mới và các văn bản chỉ đạo điều hành tác động đến thị trường bất động sản

Trong Quý III/2024, Chính phủ, Thủ tướng Chính phủ và một số các Bộ, ngành đã ban hành nhiều văn bản quy định chi tiết và hướng dẫn thi hành Luật

Đất đai, Luật Nhà ở, Luật Kinh doanh bất động sản và các văn bản chỉ đạo điều hành tác động đến lĩnh vực bất động sản, cụ thể:

- Luật số 43/2024/QH15 được Quốc hội nước Cộng hòa xã hội chủ nghĩa Việt Nam khóa XV, kỳ họp thứ 7 thông qua ngày 29 tháng 6 năm 2024 sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Đất đai số 31/2024/QH15, Luật Nhà ở số 27/2023/QH15, Luật Kinh doanh bất động sản số 29/2023/QH15 và Luật Các tổ chức tín dụng số 32/2024/QH15.

- Nghị định số 94/2024/NĐ-CP ngày 24/7/2024 của Chính phủ quy định chi tiết một số điều của Luật Kinh doanh bất động sản về xây dựng và quản lý hệ thống thông tin, cơ sở dữ liệu về nhà ở và thị trường bất động sản.

- Nghị định số 95/2024/NĐ-CP ngày 24/7/2024 của Chính phủ quy định chi tiết một số điều của Luật Nhà ở.

- Nghị định số 96/2024/NĐ-CP ngày 24/7/2024 của Chính phủ quy định chi tiết một số điều của Luật Kinh doanh bất động sản.

- Nghị định số 98/2024/NĐ-CP ngày 25/7/2024 của Chính phủ quy định chi tiết một số điều của Luật Nhà ở về cải tạo, xây dựng lại nhà chung cư.

- Nghị định số 100/2024/NĐ-CP ngày 26/7/2024 của Chính phủ quy định chi tiết một số điều của Luật Nhà ở về phát triển và quản lý nhà ở xã hội.

- Nghị định số 101/2024/NĐ-CP ngày 29/7/2024 của Chính phủ quy định về điều tra cơ bản đất đai; đăng ký, cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất và Hệ thống thông tin đất đai.

- Nghị định số 102/2024/NĐ-CP ngày 30/7/2024 của Chính phủ quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật Đất đai.

- Nghị định 103/2024/NĐ-CP ngày 30/7/2024 của Chính phủ quy định về tiền sử dụng đất, tiền thuê đất.

- Nghị định số 108/2024/NĐ-CP ngày 23/8/2024 của Chính phủ quy định việc quản lý, sử dụng và khai thác nhà, đất là tài sản công không sử dụng vào mục đích để ở giao cho tổ chức có chức năng quản lý, kinh doanh nhà địa phương quản lý, khai thác.

- Chính phủ đã ban hành Nghị định 111/2024/NĐ-CP ngày 06/9/2024 quy định về hệ thống thông tin, Cơ sở dữ liệu quốc gia về hoạt động xây dựng.

- Nghị định số 115/2024/NĐ-CP ngày 16/9/2024 của Chính phủ quy định chi tiết một số điều và biện pháp thi hành Luật Đấu thầu về lựa chọn nhà đầu tư thực hiện dự án đầu tư có sử dụng đất.

- Thông tư 04/2024/TT-BXD ngày 30/7/2024 của Bộ Xây dựng hướng dẫn về chương trình khung đào tạo, bồi dưỡng kiến thức hành nghề môi giới bất động sản, điều hành sàn giao dịch bất động sản.

- Thông tư 05/2024/TT-BXD ngày 31/7/2024 của Bộ Xây dựng quy định chi tiết một số điều của Luật Nhà ở.

- Thông tư số 08/2024/TT-BXD ngày 30/8/2024 của Bộ Xây dựng quy định đánh số và gắn biển số nhà, công trình xây dựng.

- Thông tư số 09/2024/TT-BXD ngày 30/8/2024 của Bộ Xây dựng sửa đổi, bổ sung một số định mức xây dựng ban hành tại Thông tư số 12/2021/TT-BXD ngày 31 tháng 8 năm 2021 của Bộ trưởng Bộ Xây dựng.

- Công điện số 82/CĐ-TTg ngày 21/8/2024 của Thủ tướng Chính phủ về việc kịp thời chấn chỉnh công tác đấu giá quyền sử dụng đất.

- Thông báo Kết luận số 425/TB-VPCP ngày 18/09/2024 của Phó Thủ tướng Chính phủ Trần Hồng Hà tại cuộc họp trực tiếp và trực tuyến về Nghị định quy định xử phạt vi phạm hành chính trong lĩnh vực đất đai.

III. Tình hình thị trường bất động sản Quý III/2024

1. Số lượng các dự án phát triển nhà ở, dự án bất động sản được cấp phép, đang triển khai, đã hoàn thành và đủ điều kiện bán nhà ở hình thành trong tương lai trong Quý III/2024

1.1. Đối với dự án phát triển nhà ở thương mại

- Hoàn thành: có 16 dự án với quy mô khoảng 3.314 căn, số lượng dự án bằng 177,7% so với Quý II/2024 và bằng 76,1% so với cùng kỳ năm 2023, cụ thể: tại miền Bắc¹ có 07 dự án; tại miền Trung² có 03 dự án, miền Nam³ có 06 dự án.

- Được cấp phép mới: có 23 dự án với quy mô khoảng 11.669 căn, số lượng dự án được cấp phép mới bằng 121% Quý II/2024 và bằng 153,3% so với cùng kỳ năm 2023, cụ thể: tại miền Bắc có 16 dự án⁴, tại miền Trung có 05 dự án⁵, tại miền Nam có 02 dự án⁶.

- Đủ điều kiện bán nhà ở hình thành trong tương lai: có 55 dự án với quy mô khoảng 21.374 căn, số lượng dự án đủ điều kiện bán nhà ở hình thành trong tương lai bằng 110% với Quý II/2024 và bằng 117% so với cùng kỳ năm 2023,

¹ Miền Bắc - Hà Nội 02 dự án, Sơn La 01 dự án, Hưng Yên 04 dự án

² Miền Trung - Gia Lai 01 dự án, Thừa Thiên Huế 01 dự án, Bình Định 01 dự án

³ Miền Nam - Vĩnh Long 02 dự án, Trà Vinh 01 dự án, Sóc Trăng 01 dự án, Tp HCM có 02 dự án

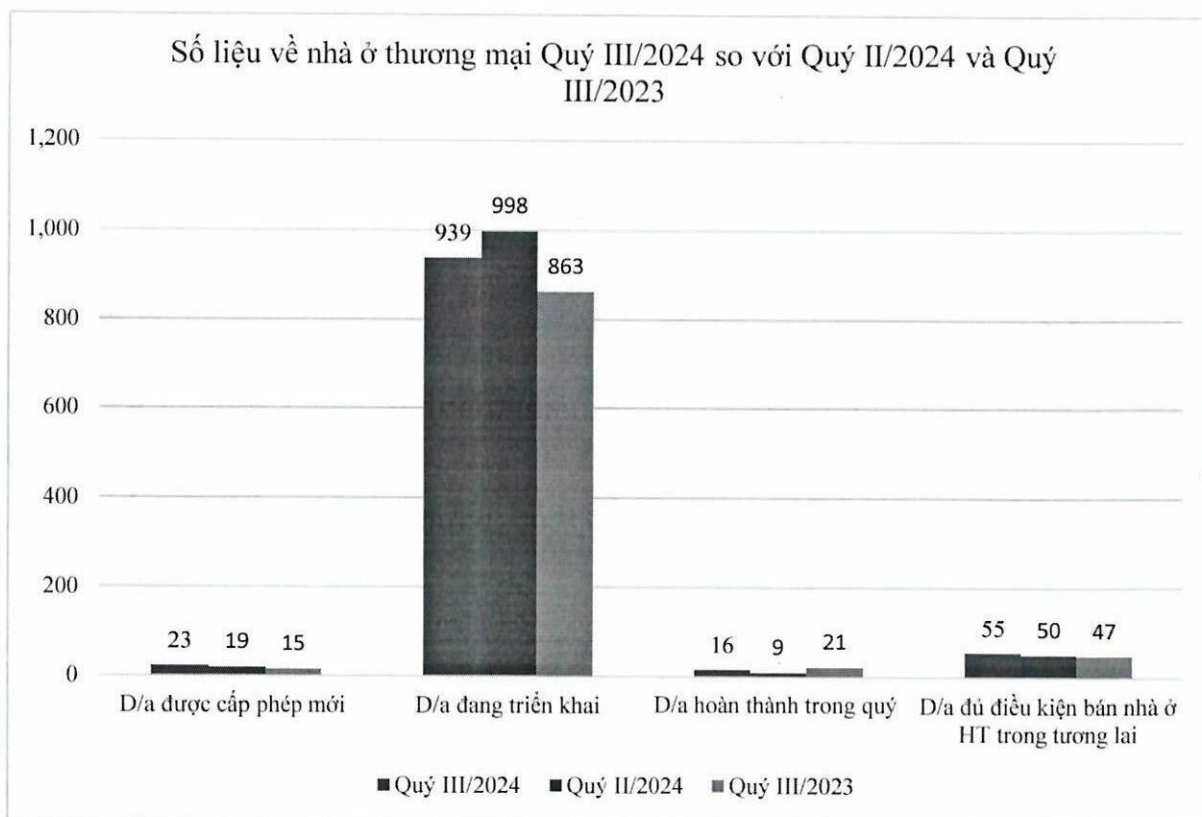
⁴ Miền Bắc: Yên Bái 01 dự án, Sơn La 01 dự án, Thái Nguyên 01 dự án, Phú Thọ 02 dự án, Bắc Giang 01 dự án, Quảng Ninh 01 dự án, Hà Nội 04 dự án, Hải Phòng 05 dự án

⁵ Miền Trung: Đà Nẵng 3 dự án, Bình Định 2 dự án

⁶ Miền Nam: Long An 01 dự án, Tp HCM có 01 dự án

cụ thể: tại miền Bắc có 20 dự án, miền Trung có 20 dự án, miền Nam có 15 dự án.

- Đang triển khai xây dựng: có 939 dự án với quy mô khoảng 426.158 căn.



1.2. Đối với dự án nhà ở xã hội dành cho đối tượng thu nhập thấp và công nhân khu công nghiệp

1.2.1 Kết quả triển khai thực hiện dự án nhà ở xã hội

(1) Trong Quý III/2024, theo báo cáo của các địa phương về kết quả thực hiện Đề án một triệu căn nhà ở xã hội: trên địa bàn cả nước có 8 dự án nhà ở xã hội đã được triển khai với quy mô khoảng 4.960 căn, trong đó:

- Số lượng dự án hoàn thành: 01 dự án (0 dự án hoàn thành toàn bộ, 01 dự án hoàn thành 1 phần⁷) với quy mô 200 căn;

- Số lượng dự án đã khởi công xây dựng⁸: 04 dự án với quy mô 2.084 căn; một số dự án làm lễ động thổ như: dự án nhà ở xã hội Lê Thành Tân Kiên của

⁷ Tòa W3 - West Sky (khu nhà ở xã hội OXH1), Dự án nhà ở xã hội tại Khu đô thị Ecogarden của Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Bất động sản Cotana Capital tổ chức khánh thành, bàn giao gần 200 căn hộ nhà ở xã hội tại khu phức hợp Thủy Vân giai đoạn 2, thuộc Khu đô thị mới An Văn Dương (thành phố Huế, Thừa Thiên Huế).

⁸ 01 Dự án khu nhà ở xã hội thuộc Dự án đầu tư xây dựng hạ tầng kỹ thuật Khu đô thị mới Quế Võ- Bắc Ninh gồm 4 tòa nhà 12 tầng, 914 căn hộ đáp ứng cho khoảng 3.000 người lao động có thu nhập thấp; 01 dự án khu bờ Tả sông Hồng của Liên danh CTCP ĐT Hacom Holdings - CTCP Thành Đông Ninh Thuận - Lào Cai 760 căn; 01 NOXH 1 thuộc dự án khu nhà ở cho người TNT và CB CNV tại xã Hưng Lộc, TP Vinh, tỉnh Nghệ An - khởi công ngày 5/7/2024 - 60 căn; 01 dự án KĐT mới Phú Hà, TP Phan Rang, Tháp Chàm, Ninh Thuận - 350 căn.

Công ty TNHH Thương mại xây dựng Lê Thành – TPHCM với quy mô gần 1.500 căn; dự án nhà ở an sinh xã hội – khu 6 Vietsing – Bình Dương của Tổng Công ty đầu tư và phát triển CN – CTCP, 1867 căn; Dự án nhà ở xã hội KT Home – CTCP địa ốc Kim Thi, Nghệ An, 523 căn chung cư, 23 căn liền kề.

- Số lượng dự án đã được chấp thuận chủ trương đầu tư⁹: 03 dự án với quy mô 2.676 căn.

(2) Qua tổng hợp báo cáo của các địa phương¹⁰, giai đoạn từ năm 2021 đến hết quý III/2024, trên địa bàn cả nước có 622 dự án nhà ở xã hội đã được triển khai với quy mô 565.177 căn, trong đó:

- Số lượng dự án hoàn thành: 79 dự án với quy mô 42.414 căn;

- Số lượng dự án đã khởi công xây dựng: 131 dự án với quy mô 111.687 căn;

- Số lượng dự án đã được chấp thuận chủ trương đầu tư: 412 dự án với quy mô 411.076 căn.

1.2.2 Về triển khai thực hiện gói tín dụng 120 nghìn tỷ đồng cho vay nhà ở xã hội

(1) Hiện nay, ngoài 04 ngân hàng thương mại cổ phần nhà nước (BIDV, Vietinbank, Agribank, Vietcombank) thì có thêm 04 Ngân hàng Tiên Phong (TPbank), VPBank, MBBank và Techcombank đã có văn bản đăng ký tham gia chương trình với số tiền đăng ký của mỗi ngân hàng là 5.000 tỷ đồng.

(2) Qua tổng hợp, đến nay mới có 34/63 UBND tỉnh có văn bản, công bố 83 dự án đủ điều kiện vay vốn ưu đãi trên Cổng Thông tin điện tử.

(3) Kết quả giải ngân đến nay có tổng dư nợ là 1.783 tỷ đồng, trong đó:

- *Đối với khách hàng doanh nghiệp*: Trong số các dự án đủ điều kiện vay, đã có 15 dự án ký hợp đồng tín dụng với tổng mức cam kết cấp tín dụng là 4.200 tỷ đồng, dư nợ là 1.633 tỷ đồng;

** 68 dự án còn lại chưa ký hợp đồng tín dụng cho vay theo Chương trình 120.000 tỷ đồng; trong đó, 57 dự án Chủ đầu tư không có nhu cầu vay vốn và có 06 dự án đang được các ngân hàng thương mại thẩm định, 05 dự án không đáp ứng điều kiện cho vay.*

⁹ 02 dự án: Khu nhà ở xã hội tại Khu đô thị mới Trung Minh A, 1.289 căn; Khu nhà ở xã hội tại Khu đô thị mới Trung Minh B, 1.072 căn – Hòa Bình; 01 dự án tại Cần Thơ – 315 căn.

¹⁰ Theo yêu cầu tại văn bản số 3254/BXD-QLN ngày 31/5/2024 của Bộ Xây dựng về việc đề nghị Ủy ban nhân dân các tỉnh, thành phố trực thuộc Trung ương báo cáo, cập nhật số liệu triển khai Đề án "Đầu tư xây dựng ít nhất 01 triệu căn hộ nhà ở xã hội cho đối tượng thu nhập thấp, công nhân khu công nghiệp giai đoạn 2021-2030". Tính đến ngày 12/7/2024 đã có 57/63 địa phương gửi báo cáo chính thức về Bộ Xây dựng. Số liệu vẫn tiếp tục được cập nhật.

- *Đối với người mua nhà:* Qua rà soát hiện nay nguồn vốn 120.000 tỷ đã giải ngân khoảng 150 tỷ đồng cho người mua nhà tại 12 dự án.

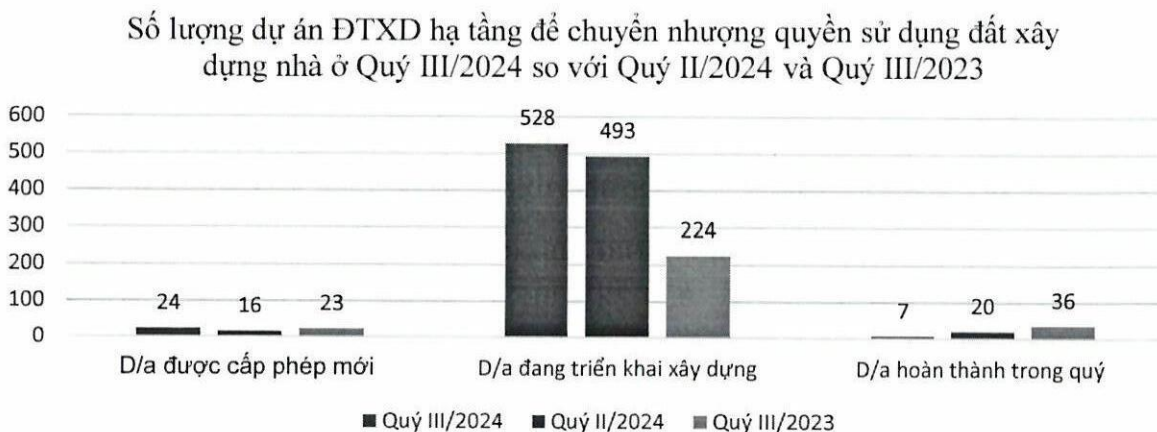
1.3. Đối với dự án đầu tư xây dựng hạ tầng để chuyển nhượng quyền sử dụng đất để người dân tự xây dựng nhà ở

Trong quý III/2024, theo tổng hợp số liệu các địa phương báo cáo Bộ Xây dựng, tình hình triển khai các dự án đầu tư xây dựng hạ tầng để chuyển nhượng quyền sử dụng đất để người dân tự xây dựng nhà ở như sau:

- Hoàn thành: có 7 dự án với quy mô khoảng 236 ô/nền, bằng 35% so với Quý II/2024 và bằng 19,4% so với cùng kỳ năm 2023.

- Đang triển khai xây dựng: có 528 dự án với quy mô khoảng 65.321 ô/nền, bằng 107% so với Quý II/2024 và bằng 235,7% so với cùng kỳ năm 2023.

- Được cấp phép mới: có 24 dự án với quy mô khoảng 5.456 ô/nền, bằng 150% so với Quý II/2024 và bằng 104,3% so với cùng kỳ năm 2023.



2. Lượng giao dịch chung cư, nhà ở riêng lẻ, đất nền

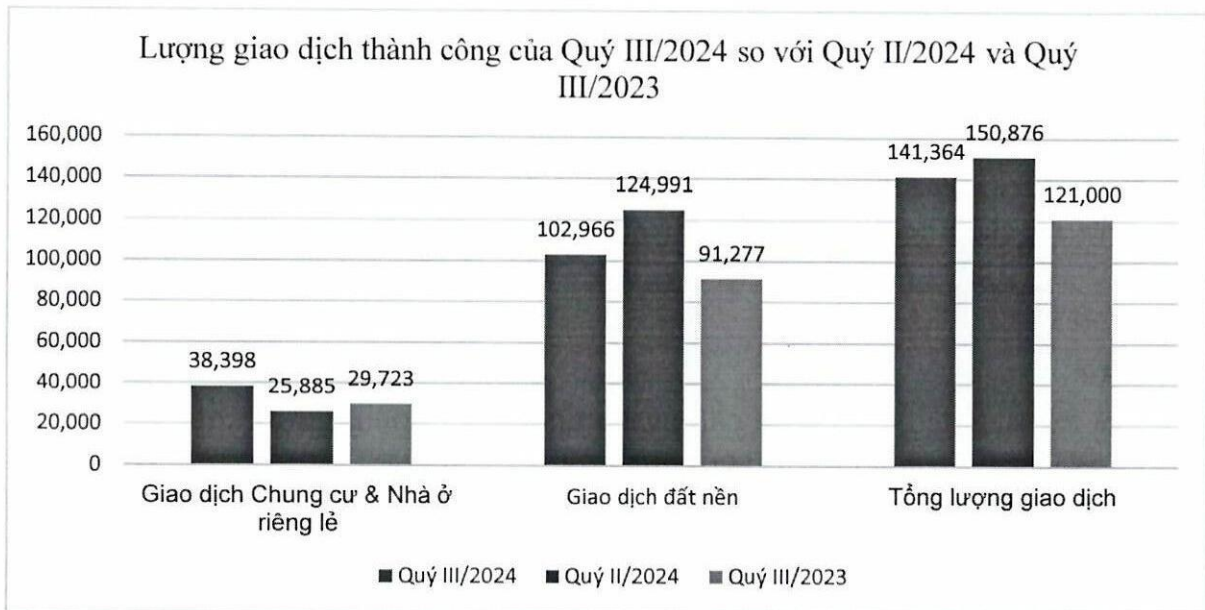
Theo tổng hợp số liệu từ 60/63 Sở Xây dựng các địa phương có báo cáo, lượng giao dịch bất động sản cụ thể như sau:

- Lượng giao dịch căn hộ chung cư, nhà ở riêng lẻ: có 38.398 giao dịch thành công.

- Lượng giao dịch đất nền: có 102.966 giao dịch thành công.

Qua số liệu tổng hợp cho thấy: lượng giao dịch thuộc loại hình căn hộ chung cư và nhà ở riêng lẻ trong Quý III có xu hướng tăng so với quý II/2024 trong khi lượng giao dịch đất nền có xu hướng giảm (trong quý II/2024 có 25.885 giao dịch nhà ở riêng lẻ và chung cư, có 124.991 giao dịch đất nền).

Theo đó, lượng giao dịch chung cư và nhà ở riêng lẻ bằng 148,3% so với quý II/2024, bằng 129% so với cùng kỳ năm 2023; lượng giao dịch đất nền bằng 82,3% so với quý II/2024 và bằng 112,8% so với cùng kỳ năm 2023.



3. Về tồn kho bất động sản

Theo số liệu báo cáo của 60/63 địa phương, lượng tồn kho bất động sản (số lượng bất động sản của dự án đủ điều kiện đưa vào giao dịch theo quy định của pháp luật nhưng chưa giao dịch trong kỳ báo cáo) tại các dự án trong quý III/2024 vào khoảng 25.937 căn, nền (bao gồm chung cư, nhà ở riêng lẻ, đất nền), trong đó: chung cư có 4.688 căn; nhà ở riêng lẻ có 12.250 căn; đất nền có 8.999 nền.

Lượng tồn kho nhà ở riêng lẻ, đất nền trong quý III/2024 là 21.249 căn/nền (nhà ở riêng lẻ có 12.250 căn; đất nền có 8.999 nền), tương đương 150,6% so với Quý II/2024 (lượng tồn kho nhà ở riêng lẻ, đất nền trong quý II/2024 là 14.106 căn/nền, trong đó: nhà ở riêng lẻ có 7.045 căn, đất nền có 7.061 nền).

4. Về giá giao dịch

4.1. Đối với căn hộ chung cư

Trong Quý III/2024, theo khảo sát và tổng hợp báo cáo của một số tỉnh, thành phố lớn như Hà Nội và TP. Hồ Chí Minh thì giá căn hộ chung tại Hà Nội tiếp tục tăng ở cả dự án mới và cũ, mặt bằng giá dự án mới đã tăng khoảng (4% đến 6%) theo quý và (22% đến 25%) theo năm. Nguyên nhân tăng giá bất động sản trong thời gian qua một phần lớn do tác động bởi một số yếu tố như việc biến động tăng đối với chi phí liên quan đến đất đai, đặc biệt tại một số địa phương; sản phẩm nhà ở giá bình dân không đủ nguồn cung cho nhu cầu của thị trường. Theo đó, đã kéo giá bán chung cư tăng lên, đặc biệt có một số khu vực tăng cục bộ lên khoảng 35% đến 40% tùy từng vị trí so với quý trước.

Trên thị trường phân khúc căn hộ chung cư bình dân (có mức giá bán dưới 25 triệu đồng/m²) gần như không có giao dịch và sản phẩm để bán; căn hộ chung cư trung cấp (có mức giá khoảng 25 triệu đồng/m² đến dưới 50 triệu đồng/m²) vẫn chiếm tỉ trọng cao về giao dịch và nguồn cung trên thị trường, thứ tự còn lại là căn hộ chung cư cao cấp, siêu cao cấp (có mức giá trên 50 triệu đồng/m²). Khảo sát một số dự án tại Hà Nội và TP. Hồ Chí Minh và một số địa phương, giá bán cụ thể như sau:

(1) Tại TP. Hà Nội¹¹

- Vinhomes Ocean Park tại phân khu The Zurich có giá khoảng 46÷55 triệu đồng/m² tại Phường Trung Hòa, Cầu Giấy;
- Dự án Lumi Prestige có giá từ 69 triệu đồng/m² tại Phường Tây Mỗ, Quận Nam Từ Liêm;
- Dự án The Ninety Complex có giá khoảng 60÷75 triệu đồng/m² tại quận Đống Đa;
- Dự án The Sapphire – Vinhomes Smart City giá khoảng 47÷61 triệu đồng/m² tại quận Nam Từ Liêm;
- Dự án khu nhà ở hỗn hợp 107 Nguyễn Tuân Vihacomplex giá khoảng 75÷97,2 triệu đồng/m² tại quận Thanh Xuân;
- Dự án Công trình nhà ở cao tầng, cây xanh và bãi đỗ xe tại các lô đất ký hiệu: HH4, HH5, CL2, CL3, CX và P1 thuộc dự án Khai Sơn City tại phường Ngọc Thụy, Thượng Thanh, Long Biên có giá từ 50÷68 triệu đồng/m²,...

(2) Tại TP. Hồ Chí Minh¹²

- Dự án Diamond Centery có giá từ 61÷73,3 triệu đồng/m² tại quận Tân Phú;
- Dự án Stown Tham Lương có giá từ 29,8÷43,5 triệu đồng/m² tại quận 12;
- Dự án Urban Green có giá từ 52÷59,7 triệu/m² tại thành phố Thủ Đức;

¹¹ Một số dự án có giá bán cụ thể như: Ecolife Tây Hồ (giá bán khoảng 72,6 triệu đồng/m²), Sunshine Garden (Hai Bà Trưng), giá khoảng 54,2 triệu đồng/m²), Chelsea Park - Cầu Giấy (giá bán khoảng 62,3 triệu đồng/m²), Tràng An Complex - Cầu Giấy (giá bán khoảng 70,8 triệu đồng/m²), Riverside Garden - Thanh Xuân (giá bán khoảng 56,9 triệu đồng/m²), Legend Tower- Thanh Xuân (giá bán khoảng 71,7 triệu đồng/m²), Anland LakeView - Hà Đông (giá bán khoảng 60,5 triệu đồng/m²), Imperia Smart City - Nam Từ Liêm (giá bán khoảng 62,1 triệu đồng/m²).

¹² Một số dự án có giá bán cụ thể như: The Horizon Phú Mỹ Hưng (giá bán khoảng 125,4 triệu đồng/m²), The Ascent - Quận 2 (giá bán khoảng 64,2 triệu đồng/m²), Lữ Gia Plaza - Quận 11 (giá bán khoảng 46,4 triệu đồng/m²), Osimi Tower - Quận Gò Vấp (giá bán khoảng 41,8 triệu đồng/m²).

- Dự án Glory Heights - Vinhomes Grand Park có giá từ 40÷80 triệu đồng/m² tại Quận 9;
- Dự án The Aurora Phú Mỹ Hưng, quận 7 (giá từ 88÷90 triệu đồng/m²);
- Dự án The Beverly Solari - Vinhomes Grand Park, quận 9 có giá từ 46,83÷65,6 triệu đồng/m².

(3) Giá bán căn hộ của một số dự án nổi bật tại các địa phương khác

Dự Án Lumiere Spring Bay giá khoảng 60÷73 triệu đồng/m² tại Hưng Yên; Green Tower Dĩ An giá khoảng 50÷60 triệu đồng/m² tại Bình Dương; Central Park Residences giá khoảng 32÷45 triệu đồng/m² tại Nghệ An; Grand Mark Nha Trang giá khoảng 45 triệu đồng/m² tại Khánh Hòa;...

4.2. Đối với biệt thự, nhà ở liền kề trong dự án

Trong quý III/2024, theo khảo sát thì phân khúc này có một lượng lớn dòng tiền của nhà đầu tư dài hạn lẫn người mua ở thực vẫn giao dịch mạnh. Giá bán cụ thể của một số dự án tại Hà Nội và TP. Hồ Chí Minh như sau:

* Tại Hà Nội: Giá bán biệt thự, nhà liền kề trong dự án có xu hướng tiếp tục tăng so với quý trước, phần lớn các dự án mở bán mới trong quý này có vị trí thuận lợi, nằm ở các khu vực đang được đầu tư mạnh về cơ sở hạ tầng, do đó mức giá chào bán sơ cấp tương đối cao. Giá bán trung bình thứ cấp của nhà ở gắn liền với đất tại Hà Nội quý này đạt khoảng 160 triệu đồng/m² (tăng 3% theo quý và gần 7% theo năm). Một số dự án tại các khu vực như Đông Anh và Long Biên mức tăng giá thứ cấp cao hơn (khoảng 5%) theo quý, nhờ vào việc phát triển cơ sở hạ tầng và sản phẩm của các dự án mới đang dần hoàn thiện.

Biến động tăng giá bình quân trong quý như: Sunshine Capital Tây Thăng Long (Tây Hồ) tăng khoảng 3,8% (lên mức 221,1 triệu đồng/m²), Louis City (Nam Từ Liêm) tăng khoảng 4,8% (lên mức 232,1 triệu đồng/m²), Khu đô thị Văn Quán (Hà Đông) tăng khoảng 3,5% (lên mức 225,8 triệu đồng/m²), Hoa Viên Villas (Gia Lâm) tăng khoảng 4,4% (lên mức 108,4 triệu đồng/m²).

** Tại TP. Hồ Chí Minh:*

Theo khảo sát của một số tổ chức nghiên cứu thị trường thì giá sơ cấp trung bình của phân khúc biệt thự, nhà ở liền kề trong dự án gần như ổn định và có một số khu vực giá giảm mạnh ở phân khúc cao cấp, diện tích rộng (giảm khoảng 14% theo quý và 28% theo năm), theo đó các sản phẩm có giá dưới 10 tỷ đồng có giao dịch khá tốt trong quý. Nguyên nhân được cho là do các dự án mới ở khu vực ngoại thành có giá thấp hơn trung bình toàn thành phố, điều này cho thấy nhu cầu đối với các sản phẩm có giá tốt vẫn giao dịch mạnh, mặc dù nằm ở khu vực ngoại thành và xa trung tâm thành phố.

Giá thứ cấp của một số dự án tại TP. Hồ Chí Minh có biến động giảm khoảng (3% đến 4%), cụ thể như: An Phú An Khánh (Quận 2) giảm khoảng 4,3% (xuống mức 265,6 triệu đồng/m²), Q7 Saigon Riverside (Quận 7) giảm khoảng 4,1% (xuống mức 79,2 triệu đồng/m²), Sim City (Quận 9) giảm khoảng 4,4% (xuống mức 62,5 triệu đồng/m²);.... Bên cạnh đó, một số dự án có mức độ tăng giá như: Mỹ Phú 3 (Quận 7) tăng khoảng 4,4% (lên mức 278,9 triệu đồng/m²), Villa Park (Quận 9) tăng khoảng 4,6% (lên mức 123,8 triệu đồng/m²).

4.3. Đối với văn phòng, mặt bằng thương mại

Nguồn cung mới về văn phòng, mặt bằng thương mại cho thuê trên cả nước trong quý III/2024 không nhiều, một số dự án tòa nhà văn phòng cho thuê mới được khai trương nổi bật như: Dự án Taisei Square Hanoi với 28 tầng văn phòng cho thuê và 2 tầng thương mại dịch vụ tại Hà Nội; Dự án Etown 6 Cộng Hòa, quận Tân Bình quy mô 37.000 m² tại TP. Hồ Chí Minh. Cụ thể giá thuê của một số khu vực của Hà Nội và TP. Hồ Chí Minh như sau:

- Tại Hà Nội: Tòa nhà văn phòng Capital Place 29 Liễu Giai có giá cho thuê dao động khoảng 32 - 40\$/m²; tòa nhà văn phòng Lotte Mall West Lake – 272 Võ Chí Công có giá cho thuê dao động khoảng 31-32\$/m²; tòa nhà văn phòng Vinacomin Tower- Dương Đình Nghệ có giá cho thuê dao động khoảng 17 - 19\$/m²; Tòa nhà Lancaster Luminaire – Đường Láng có giá cho thuê dao động khoảng \$25 – \$27/m²,...

- Tại TP. Hồ Chí Minh: Tòa văn phòng Marina Central Tower (Quận 1) có giá cho thuê dao động khoảng \$70 - \$80 /m²; Tòa nhà The Hallmark – Khu đô thị Thủ Thiêm, Quận 2 có giá cho thuê dao động khoảng \$41 - \$48 /m²; tòa nhà thuộc dự án L'Mak 68 Phan Đăng Lưu có giá cho thuê dao động khoảng \$19 - \$25/m²;...

Giá cho thuê văn phòng quý III/2024 so với quý trước tại khu vực Hà Nội nhìn chung tăng nhẹ trong khi giá cho thuê văn phòng tại TP. Hồ Chí Minh không có nhiều biến động với quý trước.

4.4. Đối với bất động sản du lịch nghỉ dưỡng

Trong Quý III/2024, nguồn cung mới nổi bật dự án Charm Resort Long Hải tại đường Võ Thị Sáu, thị trấn Long Hải, huyện Long Điền, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu do Công ty TNHH Du Lịch Khách Sạn Phúc Đạt – Thành viên của Tập đoàn Charm Group làm chủ đầu tư với quy mô 47.032,5 m², trong đó cung ứng 17 căn shophouse, 24 căn biệt thự nghỉ dưỡng, 972 căn hộ du lịch. Dự án Charm Resort Hồ Tràm tại xã Phước Thuận, huyện Xuyên Mộc với quy mô 50 ha bao gồm Biệt thự, shophouse, căn hộ condotel, Secondhome và hotel.

Giá bán của một số dự án nổi bật trong quý, cụ thể như Shophouse/biệt thự thuộc dự án Andochine Resort tại Phú Quốc, Kiên Giang với giá rao bán dao động khoảng từ 44-52 triệu đồng/m²; Dự án MerryLand Quy Nhơn với giá rao bán dao động khoảng từ 81-181 triệu đồng/m²;...Giá bán loại hình condotel tại một số dự án cụ thể như: Scenia Bay Nha Trang, sổ đỏ lâu dài, giá rao bán khoảng 36,92 triệu đồng/m²; Ixora Hồ Tràm với giá rao bán khoảng 49,58 - 114,29 triệu/m².

4.5. Đối với bất động sản công nghiệp

Quý III năm 2024, theo khảo sát thì nhu cầu về bất động sản công nghiệp trên thị trường có xu hướng tăng lên, lượng tiêu thụ tăng mạnh so với quý trước, giao dịch phát sinh chủ yếu ở nhóm sản phẩm có sự kết nối hạ tầng giao thông hoàn thiện, pháp lý an toàn và có động lực tăng trưởng bền vững, tập trung ở các tỉnh có lợi thế về công nghiệp, đón dòng vốn FDI lớn như Thái Nguyên, Bắc Ninh, Bắc Giang... và tập trung vào lĩnh vực công nghệ cao như: điện tử, bán dẫn, trí tuệ nhân tạo và năng lượng tái tạo.

Sự phát triển của các lĩnh vực trên tác động trực tiếp đến bất động sản công nghiệp nhờ việc gia tăng nhu cầu về nhà xưởng đáp ứng tốt yêu cầu cơ sở hạ tầng, dịch vụ. Bất động sản công nghiệp trong quý nổi bật đến từ một số dự án được phê duyệt đầu tư, khởi công như: Cụm công nghiệp Nam Phúc Thọ - giai đoạn 1 có quy mô 41,7 ha; Cụm công nghiệp Thiết Bình xã Vân Hà, huyện Đông Anh có quy mô 20,98 ha; Cụm công nghiệp Liên Hà 2, xã Liên Hà, huyện Đông Anh có quy mô 21,99 ha; Cụm công nghiệp Dục Tú, xã Dục Tú có quy mô 15ha; Cụm công nghiệp Thụy Lâm, xã Thụy Lâm có quy mô 17 ha; Khu công nghiệp Đồng Văn V, giai đoạn 1 thuộc phường Tiên Nội, các xã Tiên Ngoại và Yên Nam, thị xã Duy Tiên, tỉnh Hà Nam, có quy mô sử dụng đất 237,29 ha,...

Giá cho thuê đất bình quân cơ bản ổn định trong khi giá cho thuê nhà xưởng xây sẵn, kho bãi trong quý III/2024 có xu hướng giảm nhẹ so với quý trước. Giá cho thuê bình quân tại các khu công nghiệp phổ biến hiện nay là khoảng 3,5÷5,5 USD/m²/tháng. Giá cho thuê nhà xưởng tại một số khu công nghiệp như sau: Tại khu công nghiệp Châu Sơn, Hà Nam có giá cho thuê khoảng 3.5\$/m²/tháng; KCN Tân Bình gần sân bay Tân Sơn Nhất có giá cho thuê khoảng 5\$/m²/tháng; KCN Deep C II Hải Phòng có giá cho thuê khoảng 4,7\$/m²/tháng; Khu công nghiệp Nam Đình Vũ, Hải Phòng có giá cho thuê khoảng 4,8\$/m²/tháng; Khu công nghiệp Yên Phong 2C tỉnh Bắc Ninh có giá cho thuê khoảng 5,5\$/m²/tháng; KCN Lộc An Bình Sơn tỉnh Đồng Nai có giá cho thuê khoảng 4,6\$/m²/tháng; Khu công nghiệp Long Hậu - Long An có giá cho thuê khoảng 5,5\$/m²/tháng; KCN Yên Bình tỉnh Thái Nguyên có giá cho thuê khoảng 4,2\$/m²/tháng.

*** Một số nguyên nhân làm tăng giá bất động sản trong thời gian qua**

Qua tổng hợp cho thấy trong Quý III/2024, giá bất động sản tại một số địa phương vẫn có xu hướng tăng, đặc biệt tại TP. Hà Nội, TP. Hồ Chí Minh và các đô thị lớn. Hiện tượng tăng giá có tính cục bộ, xảy ra ở một số khu vực, một số loại hình, một số phân khúc bất động sản dẫn đến tác động làm tăng giá chung. Qua phân tích cho thấy có nhiều nguyên nhân tác động làm tăng giá bất động sản nhà ở, trong đó có một số nguyên nhân cơ bản, chủ yếu sau:

(1) Giá bán bất động sản tăng một phần do biến động tăng đối với chi phí liên quan đến đất đai gần đây cũng như tác động khi áp dụng phương pháp tính và bảng giá đất mới.

Đặc biệt tại một số địa phương, khu vực có hiện tượng đầu giá quyền sử dụng đất với kết quả trúng đấu giá cao gấp nhiều lần giá khởi điểm. Việc quản lý, thực hiện đấu giá quyền sử dụng đất tại một số khu vực, địa phương chưa tốt; có hiện tượng nhiều nhà đầu tư thành lập hội, nhóm tham gia đấu giá; trả giá đất cao gấp nhiều lần so với giá khởi điểm, rồi có thể “bỏ cọc” sau khi trúng đấu giá đất nhằm mục đích thiết lập mặt bằng giá ảo tại khu vực để kiếm lời.

Việc đấu giá quyền sử dụng đất với kết quả trúng đấu giá cao gấp nhiều lần giá khởi điểm sẽ có tác động làm tăng mặt bằng giá đất, giá bất động sản, giá nhà ở của khu vực lân cận và của địa phương; đồng thời làm tăng chi phí triển khai thực hiện dự án nhà ở, gây khó khăn cho doanh nghiệp, giảm nguồn cung cho thị trường, tác động tiêu cực đến thị trường bất động sản.

(2) Hiện tượng “tạo giá ảo”, “thổi giá” của giới đầu cơ và các cá nhân hành nghề môi giới bất động sản; lợi dụng sự thiếu hiểu biết, đầu tư theo tâm lý đám đông của người dân để trục lợi.

Đây là các cá nhân hoạt động môi giới tự do, không có chứng chỉ môi giới bất động sản, yếu về chuyên môn, hiểu biết pháp luật hạn chế, chưa có tính chuyên nghiệp, yếu kém về đạo đức kinh doanh dẫn đến tình trạng làm ăn chộp giật, thông đồng làm giá, thổi giá cao so với giá trị thực tế, thao túng thị trường, gây thiệt hại cho khách hàng và làm giảm tính minh bạch của thị trường bất động sản.

(3) Thiếu nguồn cung bất động sản, nhà ở để đáp ứng nhu cầu đại bộ phận người dân, các đối tượng thu nhập thấp, thu nhập trung bình tại các khu vực đô thị, đặc biệt là TP. Hà Nội và TP. Hồ Chí Minh¹³, do một số nguyên nhân:

¹³ Trong quý II/2024: số lượng dự án nhà ở thương mại hoàn thành trong quý bằng 90% so với quý I/2024, bằng 128,57% so với cùng kỳ quý II/2023; số lượng dự án đầu tư xây dựng hạ tầng để chuyển nhượng quyền sử dụng đất xây dựng nhà ở trong quý bằng 95,24% so với quý I/2024, bằng 80% so với cùng kỳ quý II/2023.

Trong 06 tháng đầu năm 2024:

- Số lượng dự án nhà ở thương mại hoàn thành bằng 90,48% so với 06 tháng đầu năm 2023.

- Số lượng dự án đầu tư xây dựng hạ tầng để chuyển nhượng quyền sử dụng đất xây dựng nhà ở bằng 113,8% so với 06 tháng đầu năm 2023.

- Doanh nghiệp kinh doanh bất động sản gặp khó khăn, vướng mắc trong thủ tục pháp lý, đặc biệt là việc xác định giá đất, tính tiền sử dụng đất, giải phóng mặt bằng, giao đất¹⁴.

- Nhiều doanh nghiệp gặp khó khăn về nguồn vốn vay tín dụng, nguồn vốn từ phát hành trái phiếu doanh nghiệp.

- Nhiều dự án đã, đang triển khai xây dựng thời gian qua phải tạm dừng, giãn tiến độ, chậm tiến độ triển khai xây dựng.

Mặc dù các Luật Đất đai 2024, Luật Nhà ở 2023, Luật Kinh doanh bất động sản 2023 được ban hành và có hiệu lực thi hành, các vướng mắc khó khăn về thể chế, quy định pháp luật (đất đai, nhà ở, kinh doanh bất động sản, tín dụng...) đối với doanh nghiệp đã cơ bản được tháo gỡ, nguồn cung bất động sản đã cho thấy có sự cải thiện. Tuy nhiên, vẫn còn một số hạn chế do cần có thời gian để các cơ chế, chính sách, pháp luật mới được ban hành được thực thi có kết quả, “đi vào cuộc sống”.

(4) Biến động của nền kinh tế trong thời gian qua liên quan đến thị trường chứng khoán, trái phiếu, vàng... đã tác động đến tâm lý của người dân, nhà đầu tư, dẫn đến xu hướng chuyển dịch dòng tiền của người dân, nhà đầu tư sang đầu tư nhà, đất để làm nơi “trú ẩn” an toàn cho nguồn tiền tích lũy, nguồn vốn đầu tư.

5. Tình hình cấp tín dụng và phát hành trái phiếu doanh nghiệp đối với lĩnh vực bất động sản

5.1. Về tình hình cấp tín dụng

Theo báo cáo của Ngân hàng Nhà nước Việt Nam, tính đến 31/8/2024 dư nợ tín dụng đối với hoạt động kinh doanh bất động sản đạt 1.274.233 tỷ đồng (tăng 29,18% so với cùng kỳ năm trước), cụ thể như sau:

Đơn vị tính: tỷ đồng

STT	NỘI DUNG	Đến 31/7/2024	Đến 31/08/2024
I	Dư nợ tín dụng kinh doanh bất động sản	1.250.535	1.274.233
1	Dư nợ tín dụng đối với các dự án đầu tư xây dựng khu đô thị, dự án phát triển nhà ở	321.839	328.339

¹⁴ (1) *trong lĩnh vực đất đai*: xác định giá đất, tính tiền sử dụng đất, giải phóng mặt bằng, giao đất, đấu giá quyền sử dụng đất, quy hoạch sử dụng đất đã được công bố nhưng chưa có kế hoạch sử dụng đất hàng năm của cấp huyện. (2) *trong lĩnh vực quy hoạch*: Quy hoạch chi tiết 1/500 không phù hợp với quy hoạch cấp trên; thẩm quyền điều chỉnh cục bộ quy hoạch chung; các dự án đã được phê duyệt quy hoạch chi tiết, đang triển khai thực hiện nhưng căn cứ, cơ sở pháp lý đã hết hiệu lực,... (3) *trong lĩnh vực đầu tư*: việc phải thực hiện thẩm định, điều chỉnh chủ trương đầu tư; điều chỉnh chủ trương đầu tư dự án khi dự án chỉ có quyết định giao đất nhưng không có quyết định chủ trương đầu tư theo pháp luật về nhà ở, pháp luật về đô thị; về đấu thầu dự án có phần đất công xen kẽ,... (4) *trong lĩnh vực nhà ở, đô thị và xây dựng*: quy định về việc không cho phép chấp thuận chủ trương đồng thời lựa chọn nhà đầu tư dự án nhà ở thương mại trong trường hợp đã có quyền sử dụng “đất khác” không phải đất ở; các dự án đã được cấp Giấy chứng nhận đầu tư nhưng chưa thực hiện thủ tục chấp thuận chủ trương đầu tư theo quy định của pháp luật về nhà ở, đô thị; chấp thuận chủ trương đầu tư dự án cải tạo lại chung cư cũ; về việc quy đổi diện tích căn hộ và giá quy đổi trong phương án bồi thường.

2	Dư nợ tín dụng đối với các dự án văn phòng cho thuê	48.220	47.663
3	Dư nợ tín dụng đối với các dự án xây dựng khu công nghiệp, khu chế xuất	93.974	93.780
4	Dư nợ tín dụng đối với các dự án khu du lịch, sinh thái, nghỉ dưỡng	42.748	45.102
5	Dư nợ tín dụng đối với các dự án nhà hàng, khách sạn	62.150	64.720
6	Dư nợ tín dụng đối với cho vay xây dựng, sửa chữa, nhà để bán, cho thuê	122.882	125.854
7	Dư nợ tín dụng đối với cho vay mua quyền sử dụng đất	96.536	98.837
8	Dư nợ tín dụng đối với đầu tư kinh doanh bất động sản khác	462.186	469.938
II	Số dư bảo lãnh nhà ở hình thành trong tương lai	12.465	12.633

Theo báo cáo của Ngân hàng Nhà nước Việt Nam (tính đến 31/08/2024 dư nợ tín dụng tăng 7,15%), theo đó xu hướng chung của nền kinh tế rất tích cực, dự đoán tăng trưởng tín dụng cả năm 2024 có khả năng đạt được mức 15%.

Như vậy, kết quả trên cho thấy những định hướng, chỉ đạo từ Thủ tướng Chính phủ, NHNN và các bộ ngành liên quan cùng các chính sách tiền tệ và tài khóa, chính sách đầu tư và thương mại trong thời gian qua đã giúp cho nền kinh tế đạt được các chỉ số vĩ mô tích cực. Tuy nhiên, Chính phủ và các bộ, ngành cần phải tiếp tục triển khai đồng bộ các giải pháp để thúc đẩy thị trường bất động sản phát triển lành mạnh, bền vững, từ đó giúp ngân hàng gia tăng tín dụng an toàn, mạnh mẽ.

5.2. Về tình hình phát hành trái phiếu đối với lĩnh vực bất động sản

Theo dữ liệu VBMA tổng hợp từ HNX và SSC thì số liệu cụ thể về phát hành trái phiếu trong quý như sau:

- Tính đến ngày công bố thông tin 02/08/2024, có 33 đợt phát hành trái phiếu doanh nghiệp riêng lẻ trị giá 31,387 tỷ đồng và 1 đợt phát hành ra công chúng trị giá 395 tỷ đồng trong tháng 7/2024;

- Tính đến ngày công bố thông tin 30/08/2024, có 43 đợt phát hành trái phiếu doanh nghiệp riêng lẻ trị giá 37,995 tỷ đồng và 2 đợt phát hành ra công chúng trị giá 11,000 tỷ đồng trong tháng 8/2024;

- Tính đến ngày công bố thông tin 30/09/2024, có 24 đợt phát hành trái phiếu doanh nghiệp riêng lẻ trị giá 22,333 tỷ đồng và 1 đợt phát hành ra công chúng trị giá 1,467 tỷ đồng trong tháng 9/2024. Các doanh nghiệp đã mua lại 11,749 tỷ đồng trái phiếu trước hạn, tăng 2% so với cùng kỳ năm 2023.

Số liệu báo cáo cũng phân tích cho thấy trái phiếu bất động sản đã phát hành tăng mạnh trong quý, theo đó nhóm bất động sản tiếp tục đứng ở vị trí thứ hai chiếm khoảng 19%. Trong phần còn lại của năm 2024, ước tính sẽ có khoảng 79,858 tỷ đồng trái phiếu đáo hạn, trong đó phần lớn là trái phiếu bất động sản với khoảng 35,137 tỷ đồng, tương đương 44%.

Như vậy, trong quý III/2024 việc phát hành trái phiếu của một số doanh nghiệp bất động sản đã tăng mạnh trở lại, điều này cho thấy đây vẫn là một kênh

huy động vốn quan trọng trong nền kinh tế.

6. Về nguồn vốn FDI đầu tư vào lĩnh vực bất động sản

Theo số liệu vừa được Tổng cục Thống kê công bố, thì tổng vốn đầu tư nước ngoài đăng ký vào Việt Nam tính đến ngày 30/9/2024 bao gồm:

- Vốn đăng ký cấp mới, vốn đăng ký điều chỉnh và giá trị góp vốn, mua cổ phần của nhà đầu tư nước ngoài đạt 24,78 tỷ USD, tăng 11,6% so với cùng kỳ năm trước.

- Vốn đầu tư trực tiếp nước ngoài thực hiện tại Việt Nam 9 tháng năm 2024 ước đạt 17,34 tỷ USD, tăng 8,9% so với cùng kỳ năm trước. Trong đó: Công nghiệp chế biến, chế tạo đạt 13,96 tỷ USD, chiếm 80,5% tổng vốn đầu tư trực tiếp nước ngoài thực hiện; hoạt động kinh doanh bất động sản xếp thứ hai đạt 1,43 tỷ USD, chiếm 8,3%.

Như vậy, số liệu trên cho thấy Việt Nam hiện đang là một điểm đến đầu tư hấp dẫn đối với các nhà đầu tư trực tiếp nước ngoài (FDI) nhờ vào bối cảnh chính trị, sự phát triển kinh tế ổn định và chi phí nhân công cạnh tranh. Đồng thời, theo khảo sát thị trường của một số tổ chức nghiên cứu thì một số phân khúc bất động sản có sự tăng trưởng nổi bật gồm có căn hộ dịch vụ và bất động sản công nghiệp và có nguồn cầu ổn định nhờ dòng vốn FDI. Nguyên nhân chính là do sự phát triển cơ sở hạ tầng cũng có vai trò to lớn trong việc tăng tính hấp dẫn của phân khúc căn hộ dịch vụ, dòng vốn nước ngoài đổ vào Việt Nam đã thu hút nhiều chuyên gia quốc tế đến làm việc, tạo nên một phân khúc khách hàng chủ chốt cho thị trường căn hộ dịch vụ.

IV. Đề xuất, kiến nghị

1. Các bộ, ngành, cơ quan trung ương, địa phương theo chức năng, nhiệm vụ, thẩm quyền được giao:

- Tổ chức triển khai thực hiện có hiệu quả các chính sách, pháp luật liên quan lĩnh vực bất động sản mới được ban hành như Luật Đất đai năm 2024, Luật Nhà ở năm 2023, Luật Kinh doanh bất động sản năm 2023, Luật Các tổ chức tín dụng năm 2024,... và các văn bản quy định chi tiết.

- Tiếp tục tập trung đẩy mạnh triển khai thực hiện có hiệu quả các nhiệm vụ, giải pháp đã được Chính phủ, Thủ tướng Chính phủ chỉ đạo tại các Công điện, Chỉ thị, Nghị định số 33/NQ-CP ngày 11/3/2023 của Chính phủ về một số giải pháp tháo gỡ và thúc đẩy thị trường bất động sản phát triển an toàn, lành mạnh, bền vững và Công điện số 82/CD-TTg ngày 21/8/2024 của Thủ tướng Chính phủ về kịp thời chấn chỉnh công tác đấu giá quyền sử dụng đất.

- Kịp thời phát hiện, xử lý nghiêm các trường hợp vi phạm các quy định pháp luật trong đấu giá quyền sử dụng đất, ngăn chặn hành vi lợi dụng đấu giá quyền sử dụng đất để trục lợi, gây nhiễu loạn thị trường.

- Tiếp tục triển khai có hiệu quả Đề án “Đầu tư xây dựng ít nhất 1 triệu căn hộ nhà ở xã hội cho đối tượng thu nhập thấp, công nhân khu công nghiệp giai đoạn 2021-2030”.

- Tích cực nâng cao và đẩy nhanh tiến độ giải quyết các thủ tục hành chính của cơ quan có thẩm quyền liên quan đến dự án bất động sản, nhất là các thủ tục chấp thuận chủ trương đầu tư, điều chỉnh chủ trương đầu tư; bồi thường giải phóng mặt bằng, xác định giá đất, giao đất, cho thuê đất; thủ tục đầu tư xây dựng... nhằm tăng nguồn cung cho thị trường.

2. Bộ Xây dựng

- Tổ chức triển khai tập huấn, phổ biến để thực hiện có hiệu quả Luật Nhà ở năm 2023, Luật Kinh doanh bất động sản năm 2023 và các văn bản quy định chi tiết mới được ban hành đến các địa phương, cơ quan, tổ chức, doanh nghiệp, cá nhân.

- Tiếp tục chủ trì, phối hợp với các Bộ, ngành chỉ đạo, hướng dẫn và đôn đốc các địa phương, doanh nghiệp triển khai thực hiện có hiệu quả Đề án “Đầu tư xây dựng ít nhất 01 triệu căn hộ nhà ở xã hội cho đối tượng thu nhập thấp, công nhân khu công nghiệp giai đoạn 2021-2030” nhằm tăng nguồn cung cho thị trường.

- Chủ trì phối hợp với Bộ Tài nguyên và Môi trường và các bộ, ngành có liên quan nghiên cứu đề xuất cấp có thẩm quyền xem xét thí điểm mô hình “*Trung tâm giao dịch bất động sản và quyền sử dụng đất do Nhà nước quản lý*” nhằm hạn chế tình trạng sàn giao dịch bất động sản, hoạt động môi giới bất động sản có thể cấu kết gây nhiễu loạn thị trường.

- Tập trung chỉ đạo, hướng dẫn, đôn đốc các địa phương đẩy nhanh việc cải tạo xây dựng lại nhà chung cư, tăng cung cho thị trường. Tăng cường quản lý, phối hợp với các tỉnh, thành phố trực thuộc Trung ương thực hiện thanh tra, kiểm tra, rà soát hoạt động giao dịch, kinh doanh bất động sản của các doanh nghiệp, chủ đầu tư, sàn giao dịch bất động sản, môi giới bất động sản trên địa bàn, đặc biệt là tại các khu vực, dự án, khu chung cư có hiện tượng tăng giá bất thường.

3. Bộ Tài nguyên và Môi trường

- Tổ chức triển khai tập huấn, phổ biến để thực hiện có hiệu quả Luật Đất đai năm 2024 và các văn bản quy định chi tiết hướng dẫn thi hành mới được ban hành đến các địa phương, cơ quan, tổ chức, doanh nghiệp, cá nhân.

- Triển khai thực hiện Nghị quyết số 80/NQ-CP ngày 27/5/2024 của Chính phủ về đề nghị xây dựng nghị quyết của quốc hội về thí điểm thực hiện dự án nhà ở thương mại thông qua thỏa thuận về nhận quyền sử dụng đất hoặc đang có quyền sử dụng đất mà đất đó không phải là đất ở.

- Rà soát, kịp thời phát hiện các bất cập trong quy định pháp luật về đấu giá quyền sử dụng đất để tham mưu, đề xuất cấp thẩm quyền sửa đổi cho phù hợp,

không để xảy ra trục lợi, đồng thời xử lý nghiêm hành vi lợi dụng đấu giá quyền sử dụng đất gây nhiễu loạn thị trường.

- Chỉ đạo, phối hợp với các tỉnh, thành phố trực thuộc Trung ương rà soát, kiểm tra hoạt động tổ chức đấu giá quyền sử dụng đất đối với những trường hợp có biểu hiện bất thường, xử lý theo thẩm quyền những trường hợp vi phạm các quy định pháp luật về đấu giá quyền sử dụng đất.

- Theo dõi, tổng hợp thông tin tình hình ban hành bảng giá đất của các địa phương theo quy định của Luật Đất đai năm 2024 để đánh giá tác động đối với mặt bằng giá đất. Kịp thời đề xuất giải pháp, biện pháp nhằm hạn chế việc ban hành bảng giá đất mới của các địa phương ảnh hưởng tiêu cực đến mặt bằng giá đất, giá nhà ở và cung cầu của thị trường tại các địa phương.

- Tăng cường chỉ đạo, hướng dẫn tháo gỡ khó khăn, vướng mắc trong công tác bồi thường giải phóng mặt bằng, giao đất, cho thuê đất, cấp Giấy chứng nhận... nhất là trong công tác xác định giá đất, tính tiền sử dụng đất.

4. Bộ Tài chính

Nghiên cứu, đề xuất, tham mưu cấp có thẩm quyền có chính sách thuế nhằm hạn chế hoạt động đầu cơ, mua đi bán lại trong thời gian ngắn để kiếm lời; nghiên cứu có chính sách đánh thuế đối với nhà, đất thứ hai, đánh thuế đối với nhà, đất bỏ hoang, không sử dụng, đảm bảo phù hợp với điều kiện kinh tế - xã hội của Việt Nam và phù hợp với thông lệ quốc tế.

5. Các địa phương

- Tổ chức triển khai thực hiện có hiệu quả các Luật Đất đai 2024, Luật Nhà ở 2023, Luật Kinh doanh bất động sản 2023 và các văn bản quy định chi tiết, hướng dẫn thi hành; các công điện, chỉ thị khác của Thủ tướng Chính phủ và văn bản số 5047/BXD-QLN ngày 28/8/2024 của Bộ Xây dựng về việc triển khai thi hành Luật Nhà ở số 27/2023/QH15 và Luật Kinh doanh bất động sản số 29/2023/QH15;

- Tập trung tháo gỡ khó khăn vướng mắc về pháp lý, thủ tục chuẩn bị đầu tư các dự án bất động sản, nhà ở; đẩy mạnh hơn nữa việc thực hiện đấu giá quyền sử dụng đất, đấu thầu dự án có sử dụng đất, chấp thuận chủ trương đầu tư, lựa chọn chủ đầu tư dự án; xác định giá đất, tính tiền sử dụng, giao đất, cho thuê đất; đẩy nhanh, cải cách thủ tục hành chính trong thực hiện dự án bất động sản, nhà ở để tăng nguồn cung cho thị trường.

- Đẩy mạnh, triển khai thực hiện đầu tư xây dựng dự án nhà ở xã hội, thúc đẩy triển khai thực hiện mục tiêu của "*Đề án 01 triệu căn nhà ở xã hội*" theo đó, các địa phương cần thực hiện một số nội dung công việc, cụ thể như:

- + Đưa chỉ tiêu phát triển nhà ở xã hội vào hệ thống chỉ tiêu phát triển kinh tế - xã hội 5 năm và hàng năm của địa phương. Khẩn trương lập, sửa đổi, bổ sung Chương trình, kế hoạch phát triển nhà ở của các địa phương, trong đó làm rõ các mục tiêu về nhà ở xã hội dành cho người thu nhập thấp, công nhân khu công nghiệp, lực lượng vũ trang nhân dân.

+ Quy hoạch, bố trí quỹ đất để phát triển nhà ở xã hội, nhà ở công nhân: bảo đảm dành đủ quỹ đất cho phát triển nhà ở xã hội, thực hiện nghiêm quy định về việc dành quỹ đất 20% và quỹ đất làm nhà lưu trú công nhân trong khu công nghiệp.

+ Đôn đốc, hướng dẫn các doanh nghiệp, chủ đầu tư hoàn thiện thủ tục pháp lý thực hiện đầu tư xây dựng, hoàn thành dự án nhà ở xã hội trên địa bàn.

+ Tiếp tục xem xét, kiểm tra các thủ tục pháp lý, lập danh mục dự án đủ điều kiện được vay nguồn vốn 120.000 tỷ đồng để các Ngân hàng có cơ sở áp dụng cho vay theo chương trình.

- Chỉ đạo các cơ quan, đơn vị chức năng rà soát công tác tổ chức đấu giá quyền sử dụng đất đảm bảo đúng pháp luật, công khai, minh bạch; kịp thời phát hiện, xử lý nghiêm các trường hợp vi phạm các quy định pháp luật trong đấu giá quyền sử dụng đất, ngăn chặn hành vi lợi dụng đấu giá quyền sử dụng đất để trục lợi, gây nhiễu loạn thị trường.

- Kiểm tra, rà soát hoạt động kinh doanh bất động sản của các doanh nghiệp, chủ đầu tư, sàn giao dịch bất động sản, môi giới bất động sản tại địa phương; kiểm soát việc mua đi, bán lại các bất động sản trao tay nhiều lần, đặc biệt tại các khu vực, dự án, khu chung cư có hiện tượng tăng giá bất thường; thanh tra, kiểm tra, có biện pháp chấn chỉnh các hành vi thổi giá, làm giá, đầu cơ, xử lý các hành vi vi phạm pháp luật về đất đai, pháp luật kinh doanh bất động sản và pháp luật có liên quan (nếu có) theo thẩm quyền.

- Thực hiện quản lý, kiểm soát việc tăng giá bất động sản nhằm đảm bảo phù hợp điều kiện thực tế của các khu vực trên địa bàn tránh ảnh hưởng tiêu cực đến hoạt động đầu tư, kinh doanh bất động sản tại địa phương nhằm đảm bảo chỗ ở cho mọi công dân.

- Có biện pháp quản lý chặt chẽ việc xây dựng nhà ở của người dân trong các dự án kinh doanh quyền sử dụng đất đã có hạ tầng kỹ thuật theo hình thức phân lô, bán nền theo quy định của pháp luật, tránh tình trạng người dân để đất trống, thực hiện hành vi đầu cơ, mua bán trao tay, “thổi giá” gây nhiễu loạn thông tin thị trường bất động sản.

- Tổ chức công bố, công khai thông tin về thị trường bất động sản nhằm bảo đảm minh bạch, ngăn chặn các hiện tượng gian lận, lừa dối, lừa đảo trong kinh doanh bất động sản.

- Đẩy mạnh công tác tuyên truyền, phổ biến, giáo dục pháp luật, các chính sách mới liên quan đến pháp luật về đất đai, nhà ở, kinh doanh bất động sản cho các tổ chức, cá nhân có liên quan, đồng thời, tổ chức triển khai nghiêm túc, có hiệu quả các quy định pháp luật liên quan đến lĩnh vực bất động sản.

6. Đối với các doanh nghiệp

- Tập trung nghiên cứu, thực hiện có hiệu quả các cơ chế, chính sách, pháp luật mới được ban hành, như: Luật Đất đai năm 2024, Luật Nhà ở năm 2023, Luật

Kinh doanh bất động sản năm 2023, Luật Các tổ chức tín dụng năm 2024...và các văn bản quy định chi tiết. Bảo đảm tuân thủ các quy định về điều kiện kinh doanh bất động sản; thực hiện công khai đầy đủ, trung thực và chính xác các thông tin về bất động sản, dự án bất động sản đưa vào kinh doanh.

- Chủ động rà soát tiết giảm chi phí, tích cực áp dụng công nghệ hiện đại trong xây dựng để giảm giá thành sản phẩm phù hợp với tình hình thực tiễn của thị trường, theo tinh thần *“lợi ích hài hòa, khó khăn chia sẻ”*.

- Chủ động tổ chức rà soát danh mục đầu tư, cơ cấu sản phẩm đầu tư của doanh nghiệp, tái cấu trúc lại doanh nghiệp nhằm bảo đảm phù hợp với năng lực tài chính, khả năng quản trị của doanh nghiệp, tránh đầu tư dàn trải.

- Chủ động giải quyết các khó khăn, vướng mắc của doanh nghiệp, của dự án về pháp lý, nguồn vốn; rà soát, cơ cấu lại nguồn vốn; có trách nhiệm tập trung mọi nguồn lực xử lý nợ xấu, nợ đến hạn để tạo cơ sở, điều kiện tiếp cận các nguồn vốn tín dụng, trái phiếu, chứng khoán,...triển khai thực hiện dự án.